
Modernisierungen in Mietwohnungen

Erkenntnisse aus Worst-Case Beispielen

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Berichte über Modernisierungen von Mietwohnungen, die zur Verdrängung der Bewohner*innen geführt haben. Im selben Atemzug werden oft energetische Gebäudesanierungen genannt. Gleichzeitig ist oft zu hören, dass steigende Anforderungen an den Klimaschutz von Gebäuden das Wohnen und Bauen verteuern. Doch sind wirklich die Anforderungen am Klimaschutz verantwortlich für Verdrängung und Kostensteigerungen? DUH & DMB haben sich Negativbeispiele aus der Beratungspraxis angesehen und analysiert.

Gerade vor dem Hintergrund steigender Energiepreise ist klar, dass Energiekosten in energetisch schlechten Gebäuden schnell zur zweiten Miete werden können. In energetisch schlechten Gebäuden sind Energiekosten um ein vielfaches höher als in energieeffizienten Gebäuden. Energetische Sanierungen dienen daher nicht nur dem Klimaschutz, sondern verhindern auch zukünftig hohe Energiekosten. Zugleich besteht, anders als z.B. bei Maßnahmen zum Brandschutz oder Lärmschutz, beim Klimaschutz die Erwartung, dass die Energiekosteneinsparungen die Investitionskosten bzw. steigende Mieten ausgleichen. Doch der Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und ohne Gegenmaßnahmen drohen enorme Folgekosten für die Gesellschaft. Daher sollten die Kosten dafür fair zwischen öffentlicher Hand, Vermieter*innen und Mieter*innen verteilt werden. Denn die (gesellschaftlichen) Folgekosten unterlassenen Klimaschutzes werden um ein vielfaches höher sein als die notwendigen Investitionen. Die Kosten dafür dürfen jedoch nicht allein den Mieter*innen aufgebürdet werden. In welchen Fällen und wie kommt es aber genau dazu?

Vor Modernisierung: Das Ankündigungsschreiben

Nach § 555c BGB müssen Vermieter*innen Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn in Textform ankündigen. Durch die Ankündigung sollen Mieter*innen in die Lage versetzt werden zu prüfen, ob sie die Modernisierung dulden müssen. Das Ankündigungsschreiben muss daher Angaben zur Art und dem voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen machen. Weiterhin müssen der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme, der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten angegeben werden. Machen Vermieter*innen vom vereinfachten Verfahren¹ Gebrauch, muss dies mitgeteilt werden, voraussichtlichen künftigen Betriebskosten müssen dann nicht genannt werden.

¹ Liegen die Modernisierungsmaßnahmen unterhalb 10.000€ können Vermieter*innen das vereinfachte Verfahren anwenden und müssen keine ausführlichen Ermittlungen für Erhaltungsmaßnahmen durchführen, sondern können pauschal 30% für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen von den umzulegenden Modernisierungskosten abziehen.

Bereits an diesem Punkt kommt es bei negativen Berichten zu energetischen Sanierungsmaßnahmen häufig zu Problemen:

- Die Mieter*innen werden teilweise **zu spät und nicht ausreichend** über die beabsichtigten Maßnahmen **informiert**.
- Insbesondere bei **fehlenden oder unzutreffenden Berechnungen über den Energieverbrauch** bzw. Energiebedarf vor und nach energetischer Sanierung **und der voraussichtlichen Energieeinsparung** können Mieter*innen keine Bewertung finanzieller Auswirkungen vornehmen. Sie können dann keine informierte Entscheidung darüber treffen, welche Energiekosteneinsparung der Mieterhöhung nach Modernisierung gegenübersteht.

Nach Modernisierung: Mieterhöhung und Nachweise der Kosten

Vermieter*innen müssen eine Mieterhöhung mindestens drei Monate vor Eintreten der Erhöhung in Textform verlangen und dabei die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnen und erläutern (§ 559b BGB). Die Mieterhöhung darf erst nach Abschluss der betreffenden Maßnahmen, auf die sich die Mieterhöhung begründet, ausgesprochen werden. Wurde die Erhöhung nicht ordnungsgemäß angekündigt oder übersteigt sie die in der Ankündigung in Aussicht gestellte Erhöhung um mehr als 10 Prozent, verlängert sich die Frist um weitere sechs Monate (§ 559b BGB). Im Fall einer energetischen Modernisierung müssen sie zudem Angaben zur Energieeinsparung machen. Auch Abzüge für ersparte Erhaltungskosten oder Förderzuschüsse, ggf. auch Zinsverbilligungen bei Krediten müssen angegeben werden. Haben die Vermieter*innen die Erhöhung im vereinfachten Verfahren berechnet, müssen sie dies in der Erhöhungserklärung angeben.

Mieter*innen sollen dazu in der Lage sein, den Gesamtbetrag der Modernisierungskosten auf seine Schlüssigkeit und Berechtigung hin zu prüfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf etwaige unberechtigte Kosten, wie z.B. für Instandhaltung (z.B. Malerarbeiten). Hier gab es in der Vergangenheit insbesondere Probleme mit **mangelnden Nachweisen und Rechnungsbelegen der durchgeführten Maßnahmen**¹. Dies liegt auch darin begründet, dass Vermieter*innen theoretisch ein Interesse haben, einen möglichst geringen Instandhaltungskostenanteil aufzuführen, denn Instandhaltungskosten berechtigen nicht zur Mieterhöhung und sind durch die normalen Mieteinnahmen zu decken – schmälern also den Gewinn. In der Beratungspraxis sind Fälle aufgetreten, in denen umfangreiche und kostenintensiven Modernisierungen mit Hilfe von konzerneigenen Tochterfirmen durchgeführt wurden, die zusätzliche Gewinne für die Konzerne erwirtschaften und gleichsam zu einem für Mieter*innen intransparenten Unternehmensgeflecht mit kaum überprüfbaren Belegen führen². Solche standardisierten Modernisierungsmieterhöhungen sind in der Vergangenheit bereits als formell unwirksam bewertet worden³. Denn wenn nur pauschale Gesamtkosten für eine Modernisierung angegeben werden, ist eine Prüfung weder für Laien noch für Fachleute möglich. Werden für Modernisierungsarbeiten verschiedene Gewerke ausgeführt, so müssen diese Kosten innerhalb der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nochmals nach Gewerken, zum Beispiel Maurerarbeiten, Malerarbeiten und Installationsarbeiten untergliedert werden.

Konstruktion der Modernisierungsumlage

Grundsätzlich sind viele der genannten Probleme auf die aktuelle rechtliche Rahmensetzung im Mietrecht, insbesondere die Modernisierungsumlage, zurückzuführen. Nach § 559 BGB können Vermieter*innen die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen. Dabei darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren um maximal drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als sieben Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie nicht um mehr als zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Diese Konstruktion der Modernisierungsumlage führt jedoch zu Fehlanreizen:

- Es handelt sich um eine **rein kostenbasierte Umlage, die keinerlei Anforderungen an die Sanierungstiefe oder zu erreichende Energieeinsparungen stellt**. Es können auch **nicht-energetische Investitionskosten ohne direkten Klima-/Energiebezug auf die Mieter*innen umgelegt werden**, wie z.B. der Einbau von Fahrstühlen oder der Anbau von Balkonen, Badsanierung etc. Dadurch sind auch hohe Mietsteigerungen in energetisch schlechten Gebäuden möglich. Diesen Kosten stehen auch keine Energieeinsparungen gegenüber.
- Die Umlage erfolgt zudem zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete unabhängig von Amortisationszeiträumen. **Vermieter*innen selbst haben keine direkten Anreize durch Modernisierungsmaßnahmen die Heizkosten zu reduzieren**, da diese von den Mieter*innen getragen werden. Dies gilt insbesondere in Märkten mit sehr hoher Nachfrage nach Wohnraum. Die **rein kostenbasierte Umlage** setzt zudem sogar Anreize, möglichst hohe Kosten pro m² zu generieren um die Rückzahlungszeiträume zu verlängern.⁴ Da aktuell auch der CO₂-Preis im Mietwohnungsbereich vollständig von den Mieter*innen getragen wird, setzt auch dieser keine weiteren Anreize für Vermieter*innen zur energetischen Sanierung.
- Da die Fördermittel von den umlagefähigen Modernisierungskosten abgezogen werden müssen, **besteht für Vermieter*innen kein oder nur ein sehr geringer Anreiz, Fördermittel in Anspruch zu nehmen**, da sie von der Inanspruchnahme selbst nicht profitieren, sondern eher mit Transaktionskosten (u.a. durch Antragsstellung) konfrontiert sind. So zeigte eine Auswertung des Berliner Mietervereins in 2017⁵, dass nur in knapp 5 Prozent der Beratungsfälle Fördermittel in Anspruch genommen wurden. Auch der Wärmereport 2021 des Ariadne Projekts berichtet, dass die Inanspruchnahme von Förderung in Mehrfamilienhäusern mit 6 – 10% der Maßnahmen deutlich geringer ist, als in Ein- und Zweifamilienhäusern⁶. Die mangelnde Inanspruchnahme von Förderung stellt ein großes Problem dar, da die Förderung einen enorm großen Einfluss auf die Warmmietenneutralität für die Mieter*innen hat.⁷
- **Die Trennung zwischen umlagefähigen Modernisierungskosten und nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten ist nicht eindeutig**. Laut Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. Juni 2020⁸ müssen Instandhaltungskosten von den Modernisierungskosten abgezogen werden. Das Gericht stellte dabei klar, dass hierfür nicht nur Kosten für unmittelbar fällige Instandhaltungsarbeiten in Betracht zu ziehen sind, sondern auch solche, die aufgrund des Alters und Zustands der Bauteile künftig zu erwarten sind. Es gibt jedoch keine genauen richterlichen Ausführungen zur Ermittlung des Abzugs der Instandhaltungskosten⁹. Dies führt nicht selten zur Anrechnung von Instandhaltungskosten als Modernisierungskosten. Dabei werden dann weder das Alter noch der Zustand des modernisierten Bauteils bei der Ermittlung des Instandhaltungsaufwandes korrekt

berücksichtigt. In diesen Fällen zahlen Mieter*innen für die Erhaltungskosten der Bauteile, obwohl dazu gesetzlich ausschließlich Vermieter*innen verpflichtet sind. Dadurch steigt der Anteil der Modernisierungskosten bei einer Sanierung und somit erhöhen sich auch die Kosten für die betroffenen Mieter*innen.

Differenz geplante und tatsächliche Energieeinsparung

Im Konzept der Warmmietenneutralität sollen die Energiekosteneinsparungen die Modernisierungskosten ausgleichen, dabei spielen die tatsächlich erreichten und zuvor berechneten Energieeinsparungen eine zentrale Rolle. Hierbei kommt es in der Praxis immer wieder zu Abweichungen, die auf unterschiedliche Ursachen zurück zu führen sind:

- **Abweichung von Bedarf und Verbrauch vor Sanierung:** Der Prebound-Effekt¹⁰ beschreibt eine Situation, in welcher der tatsächliche Energieverbrauch in unsanierten Gebäuden unter dem berechneten Energiebedarf liegt (Abweichung von bis zu 30%). Dies liegt häufig darin begründet, dass Energiebedarfsberechnungen aus Gründen der Vergleichbarkeit ein standardisiertes Nutzerverhalten (ca. 19 Grad Raumtemperatur in allen Räumen) ansetzen. In der Praxis verhalten sich Nutzer*innen in energetisch schlechten Gebäuden jedoch häufig sparsamer und beheizen z.B. nicht alle Räume auf gleichmäßig und durchgehend auf z.B. 19 Grad.
- **Abweichungen von Bedarf und Verbrauch nach Sanierung:** Teilweise werden die berechneten Energieeinsparungen nicht erreicht, weil es zu Planungs- und Ausführungsfehlern am Bau kommt, z.B. durch Wärmebrücken an Fenstern oder nicht zueinander passende Bauteile.
- **Unklare Energieeinsparberechnungen:** In der Regel geht aus den Energieeinsparberechnungen nicht hervor, ob diese auf Basis theoretischer Bedarfskennwerte oder auf Basis vergangener tatsächlicher Verbräuche berechnet werden.
- **Individuelle Einsparung und Lage der Wohnung:** Auch wenn im Schnitt im Gebäude sehr gute Einsparungen erreicht werden, können diese in den einzelnen Wohnungen durchaus abweichen. So gibt es Hinweise darauf, dass Bewohner*innen in zuvor exponierten Lagen mit viel Außenwänden nach energetischer Sanierung weniger Energieausgaben aufweisen, während Bewohner*innen in Mittelgeschosslagen (deren Energieverbrauch u. U. durch interne Wärmeübertragungen der Nachbarwohnungen niedriger war) weniger stark von Einsparungen profitieren.¹¹

Belastung bei der Durchführung der Maßnahmen

Bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen kommt es immer wieder zu Belastungen für die Mieter*innen. Nicht selten wird von einer Verzögerung der Baumaßnahmen berichtet, so dass die Baumaßnahmen länger dauern als ursprünglich angegeben. Viele Modernisierungsmaßnahmen werden im bewohnten Zustand durchgeführt und gehen für Mieter*innen unter Umständen mit erheblichen Einschränkungen durch z.B. Lärm und Schmutz, fremde Personen in der Wohnung, Baumaßnahmen zu „Unzeiten“ oder die Nutzung von Badcontainern bei Badsanierungen einher. Es gibt weiterhin Berichte von Dachaufstockungen oder Fenstertausch während der Heizperiode. Schlecht geplante Baumaßnahmen und Verzögerungen sind daher nicht selten Ursache für zusätzliche Belastung der Mieter*innen.

Fazit

Viele negative Fälle lassen sich auf die unzureichende bzw. veraltete Konstruktion der Modernisierungumlage als rein kostenbasierte Umlage zurückführen. Wird der hierfür vorhandene rechtliche Rahmen durch die Vermieter*innen ausgereizt, kann dies zu hohen finanziellen Mehrbelastungen für die Mieter*innen-Seite führen. Erschwerend kommt hinzu, dass einige wichtige Faktoren der Ausgestaltung einer Modernisierungsmieterhöhung, wie bspw. die Abgrenzung von Instandhaltungskosten, unbestimmt sind und zu Streitigkeiten führen.

Da keine Anforderungen an Energieeinsparungen bestehen und auch nicht-energetische Maßnahmen berücksichtigt werden, muss auch die **Refinanzierungserwartung des Mietanstiegs über eingesparte Energiekosten deutlich in Frage gestellt werden**. Hinzu kommt, dass **Energiepreise sehr volatil** sind und sich somit stark auf die Warmmietenneutralität auswirken. Hier könnte z.B. durch eine **Einschränkung der umlagefähigen Kosten** gegengesteuert werden, indem nur noch ordnungsrechtlich vorgeschriebene, oder förderfähige Maßnahmen umgelegt werden dürfen – denen dann auch Einsparungen gegenüberstehen. Zudem sollten die prozentual umlagefähigen Kosten von 8 auf 4 Prozent reduziert werden.

Gleichzeitig ist der **Einfluss von Fördermitteln** für das Erreichen von Warmmietenneutralität immens, gleichzeitig gibt es keinerlei Anreize für Vermieter*innen diese in Anspruch zu nehmen – da Mieter*innen die Kosten über die Umlage zahlen müssen. Hier sind dringend Anreize zu schaffen, dass verfügbare Fördermittel in Anspruch genommen werden – z.B. durch eine Absenkung der Modernisierungumlage bei gleichzeitigen Modernisierungspflichten für Vermieter*innen (Mindesteffizienzstandards).

Politische Entscheidungsträger*innen sprechen oft vom Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe. In der Konsequenz bedeutet dies auch, dass die Kosten für den Klimaschutz gesamtgesellschaftlich getragen werden sollte. Dies verlangt rechtliche Rahmenbedingungen, welche eine ambitionierte klimazielkonforme Gebäudesanierung, die nicht zu Lasten der Mieter*innen geht, sicherstellt. Nur mit einer fairen Kostenverteilung zwischen öffentlicher Hand, Vermieter*innen und Mieter*innen ist sozialverträglicher Klimaschutz möglich.



Das Projekt „Klimaschutz trifft Mieterschutz – Wege zu einer sozialverträglichen Gebäudesanierung (MietKlimaSchutz)“, durchgeführt von der Deutschen Umwelthilfe e.V. und dem Deutschen Mieterbund e.V., wird gefördert durch die Nationale Klimaschutz Initiative.

- 1 Deutscher Mieterbund (2021) Geschäftspraktiken börsennotierter Wohnungsunternehmen, abrufbar unter: https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Gesetze_Positionen/20211105-Wohnungskonzerne.pdf
- 2 "Der Konzern führt seine Modernisierungen gerne mit Tochterfirmen durch, die Gewinne fließen in die Gesamtbilanz ein." Vgl. Spiegel Online: Massenhafte Modernisierung von Wohnungen: Lukrativ für Vonovia, bitter für Mieter, 21.11.2018, Link.
- 3 Urteile der Landgerichte Bremen (1 S 1/19) vom 10.02.2020 und (2 S 283/18) vom 06.06.2019; Landgericht Hamburg (307 S 50/18) vom 8.11.2019 und Landgericht Stuttgart (13 S 22/20) vom 29.07.2020.
- 4 Henger et al. (2021) Ariadne Analyse. Wer zahlt für den Klimaschutz im Gebäudesektor? Reformoptionen der Modernisierungsumlage, abrufbar unter: <https://ariadneprojekt.de/publikation/analyse-reformoptionen-modernisierungsumlage/>
- 5 Wild (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung. Abrufbar unter: www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf
- 6 Frondel et al. (2022) Report: So wird geheizt – Ergebnisse des Wärme- und Wohnen-Panels 2021. Abrufbar unter: <https://ariadneprojekt.de/publikation/waermepanel21/>
- 7 Bergmann et al. (2021) Energetische Sanierungen in Berlin. Wie sich Kosten und Nutzen ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen verteilen. In: Wissen. Wandel. Berlin. | Report Nr. 9, abrufbar unter: <https://ecornet.berlin/ergebnis/energetische-sanierungen-berlin>
- 8 BHG: VIII ZR 81/19 <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%2081/19&nr=108738>
- 9 Ein aktuell diskutierter Vorschlag stellt das „funktionale Kostensplitting“ dar, siehe <https://funktionales-kostensplitting.de/>
- 10 Minna Sunikka-Blank & Ray Galvin (2012): Introducing the prebound effect: the gap between performance and actual energy consumption, *Building Research & Information*, 40:3, 260-273.
- 11 Weber & Wolff (2018): Energy efficiency retrofits in the residential sector – analysing tenants' cost burdens in a German field study, *Energy Policy* 122 (2018) 680–688.

Stand: 20.05.2022

**Deutsche Umwelthilfe e.V.**

Bundesgeschäftsstelle Berlin
Hackescher Markt 4
Eingang: Neue Promenade 3
10178 Berlin
Tel.: 030 2400867-0

Ansprechpartnerin

Anna Wolff
Referentin Energie und Klimaschutz
Tel.: 030 2400867-967
E-Mail: a.wolff@duh.de

Deutscher Mieterbund e.V.

Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel.: 030 / 2 23 23 – 0
info@mieterbund.de

www.duh.de [@ info@duh.de](mailto:info@duh.de)

[Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#) [LinkedIn](#) **umwelthilfe**

[✉](mailto:info@duh.de) Wir halten Sie auf dem Laufenden: www.duh.de/newsletter-abo

Die Deutsche Umwelthilfe e.V. ist als gemeinnützige Umwelt- und Verbraucherschutzorganisation anerkannt. Wir sind unabhängig, klageberechtigt und kämpfen seit über 40 Jahren für den Erhalt von Natur und Artenvielfalt.

Transparent gemäß der Initiative Transparente Zivilgesellschaft. Ausgezeichnet mit dem DZI Spenden-Siegel für seriöse



Initiative
Transparente
Zivilgesellschaft

